

# *Prawno - ekonomiczne aspekty realizacji Programu "Mieszkanie dla Młodych"*

Patryk Kołodyński

## **1. Wprowadzenie**

Każdy człowiek odczuwa jakieś potrzeby, które wynikają z poczucia braku czegoś bez czego nie można normalnie funkcjonować, czy też w pełni się rozwijać. Współcześnie większość potrzeb może zostać zaspokojona po przez produkty i usługi dostępne na rynku. Pomimo dostępność dóbr nie każde gospodarstwo domowe może w pełni zrealizować swoje pragnienia. Niestety często związane jest to z brakiem odpowiednich środków pieniężnych. Gospodarstwa domowe, które mają ograniczone zasoby finansowe muszą ograniczać się do zaspokajania jedynie najbardziej elementarnych potrzeb, które są konieczne do codziennej egzystencji. Dla większości ludzi jedną z nich jest posiadanie mieszkania, które pozwala schronić się przed zimmem oraz zapewnia ochronę przed niebezpieczeństwem. Ludzie niekiedy przez całe życie dążą do tego, aby posiadać własne lokum, w którym będą żyć godnie ze swoją rodziną, wychowywać dzieci i realizować się w rolach społecznych. W realizacji tego przedsięwzięcia często nieoceniona jest rola państwa oraz samorządów terytorialnych, które to zgodnie z art. 75 ust. 1 Konstytucji RP z 2 kwietnia 1997 r. zobowiązane są do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych obywateli. Administracja państwowa oraz jednostki samorządu terytorialnego powinny prowadzić politykę mieszkaniową, która ma na celu przede wszystkim wspomagać tych najbardziej potrzebujących. Jedną z form pomocy proponowaną przez państwo jest tworzenie programów, które zapewniają wsparcie finansowe obywatelom przy zakupie ich pierwszego lokum<sup>67,68</sup>.

Program Mieszkanie dla Młodych (MdM) został wprowadzony przez Radę Ministrów w celu udzielenia pomocy młodym ludziom przy zakupie ich pierwszego mieszkania. Stworzono go po to, aby wyjść naprzeciw problemom młodych, których nie stać na zakup własnej nieruchomości. Wnioski o dofinansowanie można składać w okresie od 1 stycznia 2014 roku, do 30 września 2018 roku. Pomoc

*Wnioski o dofinansowanie można składać w okresie od 1 stycznia 2014 roku do 30 września 2018 roku.*

<sup>67</sup> J. Koziński, *Psychologiczna teoria decyzji*, Warszawa 1977, s. 22.

<sup>68</sup> Konstytucja RP z 2 kwietnia 1997 r. art. 75 ust. 1.

państwa polega na udzielaniu dofinansowania do wkładu własnego, który młodzi ludzie inwestują w zakup pierwszego mieszkania. Skierowana jest ona do rodzin wielodzietnych, osób samotnie wychowujących dzieci oraz do singli. W ramach programu beneficjenci mogą również skorzystać ze zwrotu podatku VAT z wydatków poniesionych w związku z zakupem materiałów budowlanych wykorzystanych do budowy lub przebudowy swojego pierwszego domu. Wsparcie obejmuje inwestycje związane z zakupem mieszkania lub domu jednorodzinnego, a także pomoc w przypadku jego budowy. MdM zastępuje uprzedni program, który nosił nazwę Rodzina na Swoim (RnS). Mimo, iż pewne założenia programowe pokrywają się w obu programach to jednak MdM wprowadza pewne nowe możliwości. Poszerza on przede wszystkim grupę docelowych beneficjentów oraz wprowadza nowe, znacznie korzystniejsze formy dofinansowań<sup>69,70</sup>.

Celem niniejszej pracy było przedstawienie założeń, celów, warunków prawnych oraz ekonomicznych programu Mieszkanie dla Młodych, a także dokonanie analizy jego funkcjonowania z uwzględnieniem dostępnych danych. Praca powstała na podstawie dokumentów rządowych oraz ustaw, które stanowią źródło najbardziej kompetentnej wiedzy w tym temacie. Za podstawę uznano ustawę z dnia 27 września 2013 r. o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi oraz ustawę z dnia 25 czerwca 2015 r. o zmianie ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi.

## 2. Istota programu Mieszkanie dla Młodych

Mieszkanie dla młodych jest programem realizowanym przez Bank Gospodarstwa Krajowego, który współpracuje w ramach jego realizacji z Ministerstwem Infrastruktury i Rozwoju oraz instytucjami kredytującymi. Pomoc polega na udzielaniu ze środków budżetu państwa dofinansowania do wkładu własnego, który młodzi ludzie inwestują w zakup pierwszego lokum. Program skierowany jest do rodzin, osób samotnie wychowujących dzieci (zarówno swoje, jak i przysposobione), a także do małżeństw i singli. Również osoby, które rozpoczną budowę własnej nieruchomości mogą skorzystać z tak zwanego częściowego zwrotu podatku VAT na materiały budowlane. Dofinansowanie obejmuje zarówno remont lokalu mieszkalnego jak i domu jednorodzinnego. Zasadniczym celem programu jest wspieranie rodzin w zakupie pierwszego mieszkania i tym samym zaspokajanie ich potrzeb mieszkaniowych. Grupę docelową beneficjentów, a

---

<sup>69</sup> P. Kowalski, *Mieszkanie dla Młodych. Kto może liczyć na wsparcie?*, <http://www.money.pl/eurobank/zdaniemeksperta/kredytyipozyczki/artykul/mieszkanie;dla;mlodych;kto;moze;liczyc;na;wsparcie;20,0,1525012.html>, 01.03.2016.

<sup>70</sup> B. Sadowska, *Formy realizacji zadań z zakresu gospodarki mieszkaniowej*, „Gazeta samorządu i administracji”, nr 21, 2014, s. 53-54.

także to, jakie warunki należy spełnić, aby skorzystać z programu określa Ustawa z dnia 27 września 2013 roku o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi<sup>71,72</sup>.

Dofinansowanie do kredytu może uzyskać beneficjent, który w dniu złożenia wniosku nie ukończył 35 roku życia. W przypadku małżeństw warunek ten odnosi się do młodszego z małżonków. Nie mniej jednak w przypadku rodzin wychowujących co najmniej trójkę dzieci został zniesiony. Pomoc oferowana przez państwo w ramach programu może zostać udzielona, gdy powierzchnia użytkowa mieszkania jest mniejsza lub równa 75 m<sup>2</sup> dla lokalu mieszkalnego oraz 100 m<sup>2</sup> dla domu jednorodzinnego. W przypadku, gdy w dniu złożenia wniosku o dofinansowanie wkładu własnego nabywca wychowuje przynajmniej troje dzieci własnych lub przysposobionych limity te zwiększają

*Rodziny wychowujące co najmniej troje dzieci mogą liczyć na pomoc finansową, która obejmie do 65 m<sup>2</sup> powierzchni.*

się do 85 m<sup>2</sup> dla lokalu mieszkalnego i 110 m<sup>2</sup> dla domu jednorodzinnego. Niezależnie od tego czy nabywca ubiega się o dofinansowanie na zakup domu czy też mieszkania, pomocą finansową objęte zostanie jedynie 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu. Na skutek wprowadzenia nowelizacji ustawy rodziny wychowujące co najmniej troje dzieci mogą liczyć na pomoc

finansową, która obejmie do 65 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu. Wsparcie finansowe wkładu własnego udziela się tylko i wyłącznie jeżeli mieszkanie służy zaspokojeniu własnych potrzeb mieszkaniowych. Mieszkanie, na które nabywca ma otrzymać dofinansowanie musi być położone na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej. Na skutek zmian wprowadzonych poprzez nowelizację Ustawy zakupione mieszkanie nie musi pochodzić jedynie z rynku pierwotnego. Dofinansowanie obejmuje także mieszkania z rynku wtórnego oraz mieszkania i domy powstałe w wyniku przebudowy. Ponadto z dofinansowania będą mogli skorzystać członkowie spółdzielni mieszkaniowych, którzy podpiszą z nią umowę kupna lokalu. Jednocześnie cena zakupu mieszkania nie może przekraczać kwoty stanowiącej iloczyn współczynnika (1,1 dla mieszkań pochodzących z rynku pierwotnego oraz 0,9 dla mieszkań wcześniej użytkowanych) oraz powierzchni użytkowej mieszkania i średniego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, obowiązującego w gminie, na terenie której położone jest mieszkanie. Limity cenowe umieszczane są w biuletynie informacyjnym wydawanym przez Bank Gospodarstwa Krajowego i aktualizowane z każdym kwartałem. Cena ta powinna uwzględniać kwotę wszystkich świadczeń pieniężnych dokonywanych na rzecz osoby, która wybudowała lokal mieszkalny w ramach prowadzonej działalności gospodarczej. Odnosi się to do przypadku, gdy świadczenia takie ponosił nabywca, a

<sup>71</sup> Ustawa z dnia 27 września 2013 r. o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi. Dz. U. 2013 poz. 1304.

<sup>72</sup> Ustawa z dnia 25 czerwca 2015 r. o zmianie ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi, Dz. U. 2015 poz. 1194.

także małżonek obecnego lub byłego w okresie obowiązywania umowy najmu, która dotyczyła zobowiązania przeniesienia prawa własności mieszkania na rzecz najemcy<sup>73,74</sup>.

Dofinansowanie udzielane jest do kredytu, który spełnia warunki określone w Ustawie z dnia 27 września 2013 r. o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi. Może zostać ono przyznane, jeżeli instytucja kredytująca udzieliła kredytu przeznaczonego wyłącznie na zakup mieszkania. Kwota kredytu musi stanowić co najmniej 50 % ceny zakupu nieruchomości i być udzielona w walucie polskiej. Spowodowane jest to tym, iż umowa kredytu nie uzależnia zmiany wysokości raty kapitałowo-odsetkowej czy też pozostającego do spłaty kredytu w zależności od zmiany kursów walut. Kredyt musi zostać udzielony na okres nie krótszy niż 15 lat. W sytuacji, gdy nabywcą są małżonkowie warunek ten dotyczy obojga małżonków. W sytuacji, gdy nabywca nie posiada zdolności kredytowej, wówczas do umowy kredytu mogą przystąpić zstępni, wstępni, rodzeństwo, małżonkowie rodzeństwa, ojczym, macocha lub teściowie nabywcy. Na skutek wprowadzenia zmian w Ustawie do umowy kredytu mogą przystąpić także osoby niespokrewnione z beneficjentem programu. Dofinansowanie wkładu własnego wynosi 10 % kwoty określonej jako iloczyn średniego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania w dniu złożenia wniosku w gminie, na terenie której położone jest mieszkanie oraz powierzchni użytkowej mieszkania jeżeli powierzchnia użytkowa jest nie większa niż 50 m<sup>2</sup> lub też równa 50 m<sup>2</sup> jeżeli powierzchnia użytkowa jest większa niż 50 m<sup>2</sup>. W przypadku, gdy nabywca w dniu złożenia wniosku o dofinansowanie wkładu własnego wychowuje przynajmniej jedno własne lub przysposobione dziecko, dofinansowanie wkładu własnego wynosi 15 % tej kwoty. Dla rodzin wychowujących dwójkę dzieci jest to 20%, a trójkę, aż 30%. Dodatkowe finansowe wsparcie w wysokości 5 % kwoty, zostaje, przyznane nabywcy z tytułu posiadania lub urodzenia trzeciego i kolejnego dziecka, a także przysposobienia dziecka będącego trzecim albo kolejnym dzieckiem. Jako warunek zostało przewidziane, że zdarzenie to musi mieć miejsce w terminie 5 lat od zawarcia umowy ustanowienia lub od dnia przeniesienia własności mieszkania. Jeżeli będzie miało miejsce takie zdarzenie nabywca musi wychowywać co najmniej troje dzieci. Ponadto osoby wychowujące co najmniej troje dzieci w przypadku zakupu domu jednorodzinnego mogą liczyć na dofinansowanie do 70 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu<sup>75,76</sup>.

*Kredyt musi zostać udzielony na okres nie krótszy niż 15 lat.*

<sup>73</sup> *Mieszkanie dla Młodych*, <https://www.bgk.pl/osoby-fizyczne/mieszkanie-dla-mlodych/>, 01.03.2016.

<sup>74</sup> K. Wojewoda-Leśniewicz, *Od września nowe zasady "Mieszkania dla Młodych"*, <http://www.bankier.pl/wiadomosc/Od-wrzesnia-nowe-zasady-Mieszkania-dla-mlodych-7275876.html>, 01.03.2016.

<sup>75</sup> B. Doktor-Grzywińska, *Mieszkanie dla Młodych*, „Dziennik Gazeta Prawna”, nr 241, Warszawa 2013, s. II-IV.

<sup>76</sup> K. Wojewoda-Leśniewicz, „*Mieszkanie dla młodych na rynku wtórnym. Jakie dokumenty będą potrzebne?*”, <http://www.bankier.pl/wiadomosc/Mieszkanie-dla-mlodych-na-rynku-wtornym-Jakie-dokumenty-beda-potrzebne-7275872.html>, 01.03.2016.

Limit środków, do wysokości których wsparcie finansowe może być wypłacone nabywcom z Funduszu Dopłat nie może przekroczyć:

- 600 mln zł w 2014 r.
- 715 mln zł w 2015 r.
- 730 mln zł w 2016 r.
- 746 mln zł w 2017 r.
- 762 mln zł w 2018 r.

*Limit środków  
przeznaczonych w 2016  
roku wynosi 730 mln zł.*

Na sfinansowanie wypłat finansowego wsparcia tworzy się w budżecie państwa rezerwę celową. Wykorzystanie limitu środków monitorowane jest przez Ministra właściwego do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa. Bank Gospodarstwa Krajowego zobowiązany jest do ogłaszania w Biuletynie Informacji Publicznej informacji o poziomie wykorzystania kwoty, która została zaplanowana na udzielanie dofinansowania, a także o ilości kwoty limitów środków, która pozostała do wykorzystania w kolejnych latach, według stanu na koniec każdego miesiąca. Informacje te również zostają przekazane do ministra właściwego do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa<sup>77</sup>.

### 3. Zasady udzielania finansowego wsparcia

Beneficjent programu zobowiązany jest do złożenia wraz z wnioskiem o kredyt wniosku o dofinansowanie wkładu własnego. Dokonuje tego za pośrednictwem wybranej przez siebie instytucji kredytującej w terminie do 30 września 2018 r. Następnie Instytucja Kredytująca kieruje ten wniosek do Banku Gospodarstwa Krajowego. We wniosku należy precyzyjnie określić termin wypłaty dofinansowania z Funduszu Dopłat po przez wskazanie roku i kwartału przewidywanej wypłaty. Termin ten nie może być jednakże późniejszy niż IV kwartał 2018 r. Wnioski złożone w więcej niż jednym banku mogą dotyczyć wyłącznie kredytu na to samo lokum, a określone w nich terminy nie mogą się od siebie różnić. Wysokość dopłat zostaje ustalona zgodnie z przepisami i normami obowiązującymi w dniu złożenia pierwszego wniosku. Do wniosku o dofinansowanie nabywca, który nie posiada co najmniej trójki dzieci zobowiązany jest dołączyć: oświadczenie pisemne dotyczące spełnienia przez niego na dzień złożenia wniosku warunku o nieposiadaniu na własność domu jednorodzinnego, lokalu mieszkalnego czy też spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, którego przedmiotem jest lokal mieszkalny lub dom jednorodzinny czy też własności albo

<sup>77</sup> A. Zwoliński, *Wielkie zmiany w MDM. Oto szczegóły*, <http://www.money.pl/gospodarka/wiadomosci/arttykul/wielkie-zmiany-w-mdm-oto-szczegoly,31,0,1757983.html>, 01.03.2016.

współwłasności budynku, jeżeli udział w przypadku zniesienia współwłasności obejmowałby co najmniej jeden lokal mieszkalny. Takie oświadczenie musi zostać złożone wraz z pisemnym oświadczeniem, że ten warunek będzie spełniony także w dniu nabycia mieszkania. Ponadto dołączone zostać musi pisemne zobowiązanie - w przypadku najmu lokalu mieszkalnego lub posiadania spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu - do rozwiązania umowy najmu i opróżnienia lokalu mieszkalnego lub zrzeczenia się spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na rzecz spółdzielni mieszkaniowej i opróżnienia tego lokalu w terminie 6 miesięcy od dnia zawarcia umowy o ustanowieniu lub przeniesieniu własności mieszkania. Chyba, że członek spółdzielni mieszkaniowej chce kupić mieszkanie od spółdzielni mieszkaniowej. Wówczas zobowiązany jest dołączyć umowę nabycia mieszkania ze spółdzielnią mieszkaniową. Nabywca powinien również złożyć pisemne oświadczenie o tym, że mieszkanie służyć będzie wyłącznie zaspokojeniu własnych potrzeb mieszkaniowych. Ponadto w takim przypadku należy załączyć oświadczenie osoby, która wybudowała mieszkanie w ramach prowadzonej działalności gospodarczej. Oświadczenie to powinno zawierać informację o tym, że mieszkanie zostanie po raz pierwszy zasiedlone przez nabywcę (jeżeli pochodzi ono z rynku pierwotnego). Nabywca jest zobowiązany do tego, aby w przypadku wystąpienia zdarzenia, które skutkuje niespełnieniem któregoś z warunków po otrzymaniu dofinansowania, niezwłocznie zgłosić to do instytucji kredytującej<sup>78</sup>.

*To instytucja kredytująca  
odpowiedzialna jest za  
wypłatę środków z tytułu  
udzielonego  
dofinansowania wkładu.*

Do zadań instytucji kredytującej należy weryfikacja oraz sprawdzenie złożonych dokumentów i oświadczeń w celu oceny czy spełnione są warunki niezbędne do udzielenia wsparcia finansowego i dopiero wówczas może zostać ono przyznane. Instytucja kredytująca powierzchnię użytkową mieszkania, a

także cenę zakupu przyjmuje na podstawie umowy o ustanowieniu bądź przeniesieniu własności mieszkania lub umowy deweloperskiej. W przypadku, gdy taka umowa nie została sporządzona, wówczas instytucja kredytująca odnosi się do umowy tzw. przedwstępnej, która określa zobowiązanie do zawarcia umowy o ustanowieniu lub przeniesieniu własności mieszkania oraz umowy deweloperskiej. Jeżeli do dnia złożenia wniosku taka umowa również nie została zawarta, wówczas instytucja kredytująca zobowiązana jest dokonać weryfikacji w zakresie spełniania warunków na podstawie danych zawartych w prospekcie informacyjnym, który dotyczy przedsięwzięcia deweloperskiego. Bank po dokonaniu weryfikacji i stwierdzeniu, że warunki przyznania dofinansowania zostały spełnione zobowiązany jest przekazać wniosek do BGK w terminie nie

<sup>78</sup> A. Zwoliński, *Duże zmiany w MdM. Sprawdź, czy zyskasz dopłatę do kredytu mieszkaniowego*, <http://www.money.pl/gospodarka/wiadomosci/artykul/duze-zmiany-w-mdm-sprawdz-czy-zyskasz,62,0,1724734.html>, 01.03.2016.

przekraczającym 60 dni od daty złożenia wniosku. Następnie Bank Gospodarstwa Krajowego po otrzymaniu wniosku i jego weryfikacji informuje instytucję kredytującą o braku występowania przesłanek, które uniemożliwiałyby nabywcy uzyskanie finansowego wsparcia. BGK może również za pośrednictwem instytucji kredytującej zwrócić nabywcy złożony wniosek jeżeli uzyska informacje, iż występują pewne przesłanki, które uniemożliwiłyby przyznanie wsparcia. Jeżeli jednak wniosek zostanie pozytywnie rozpatrzony Bank Gospodarstwa Krajowego dokonuje wpisu nabywcy do ewidencji. Zdarzenie to musi mieć miejsce w terminie nie przekraczającym 60 dni od daty przekazania przez bank informacji o zawarciu z nabywcą umowy kredytu. Taką informację instytucja kredytująca może przekazać dopiero wówczas, gdy otrzyma od nabywcy umowę kupna mieszkania, a także zostanie stwierdzone, że określona w tej umowie powierzchnia użytkowa mieszkania oraz cena zakupu są zgodne z prospektem informacyjnym. Środki pochodzące z dofinansowania wkładu własnego, przysługujące nabywcom wpisanym do ewidencji, zostają przekazane przez BGK na rachunek instytucji kredytującej, określony w umowie w sprawie stosowania finansowego wsparcia. Odbywa się to na wniosek instytucji kredytującej każdego 10, 20 lub ostatniego dnia miesiąca. We wniosku tym instytucja kredytująca wnosi także o przekazanie łącznej kwoty dofinansowania, która jest zgodna z terminami wypłaty wsparcia z Funduszu Dopłat. Ponadto środki te powinny być zaplanowane do wypłaty w okresie rozliczeniowym, liczonym od dnia następującego po dniu przekazania wniosku do Banku Gospodarstwa Krajowego do dnia przekazania kolejnego wniosku. To instytucja kredytująca odpowiedzialna jest za wypłatę środków z tytułu udzielonego dofinansowania wkładu własnego nabywcy<sup>79</sup>.

#### **4. Zwrot wydatków poniesionych przez beneficjenta na budowę lokum**

Osoba fizyczna, która po dniu 1 stycznia 2014 r. poniosła wydatki na zakup materiałów budowlanych przeznaczonych do budowy pierwszego mieszkania, ma prawo ubiegać się o zwrot części tych wydatków. Zwrot tych wydatków finansowany jest ze środków pochodzących z budżetu państwa. Można się o niego ubiegać, jeżeli:

- wydatki te poniesiono w wyniku budowy lub nadbudowy domu jednorodzinnego, bądź też związane były z rozbudową czy przebudową budynku na cele mieszkaniowe, w wyniku których powstał lokal mieszkalny, który stanowi zaspokojenie własnych potrzeb mieszkaniowych;

---

<sup>79</sup> M. Kisiel, *Ranking kredytów „Mieszkanie dla młodych” – marzec 2015*, <http://www.bankier.pl/wiadomosc/Ranking-kredytow-Mieszkanie-dla-mlodych-marzec-2015-7242886.html>, 01.03.2016.

- przedsięwzięcie w wyniku, którego zostały poniesione wydatki było realizowane na podstawie pozwolenia na budowę wydanego po dniu 1 stycznia 2014 r.;
- powierzchnia użytkowa lokalu lub domu jednorodzinnego nie jest większa niż 75 m<sup>2</sup> i 100 m<sup>2</sup>. Natomiast w przypadku, gdy beneficjent w dniu wydania pozwolenia na budowę wychowywał co najmniej troje dzieci kwota ta nie powinna być większa niż 85 m<sup>2</sup> i 110 m<sup>2</sup>. Ponadto muszą zostać spełnione inne warunki otrzymania wsparcia z Funduszu Dopłat;
- osoba fizyczna w roku kalendarzowym, w którym wydano pozwolenie na budowę, nie może ukończyć 36 lat (warunek ten nie dotyczy osób, które wychowują minimum troje dzieci);
- do dnia złożenia wniosku związanego z otrzymaniem zwrotu wydatków osoba fizyczna nie może być właścicielem budynku jednorodzinnego czy też lokalu mieszkalnego. Nie przysługiwało jej również spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz nie była właścicielem lub współwłaścicielem budynku, jeżeli jego udział w przypadku zniesienia współwłasności obejmowałby, co najmniej jeden lokal mieszkalny (warunek ten nie dotyczy osób wychowujących co najmniej troje dzieci)<sup>80</sup>.

Zwrot związany jest z wydatkami poniesionymi na zakup materiałów budowlanych, które do dnia 30 kwietnia 2004 r. były opodatkowane stawką podatku od towarów i usług w wysokości 7 %, a od dnia 1 maja 2004 r. są opodatkowane podatkiem VAT. Wydatki te należy udokumentować przedstawiając faktury, które zostały wystawione dla osoby fizycznej w okresie od dnia wydania pozwolenia na budowę, do 30 września 2018 r. Kwota zwrotu wydatków jest obliczana zgodnie z odpowiednimi zasadami i dotyczy sumy wszystkich tych kosztów, które zostały udokumentowane oraz podlega zaokrągleniu do pełnych złotych. Jeżeli osoby fizyczne pozostają w związku małżeńskim kwota ta dotyczy łącznie obojga małżonków. Wykaz materiałów budowlanych, których zakup może zostać częściowo zwrócony zostaje ogłoszony w drodze obwieszczenia przez ministra właściwego do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw finansów publicznych. Prawo do zwrotu wydatków przysługuje pod warunkiem, że osoba fizyczna lub jej małżonek nie ubiegali się o zwrot wydatków jako podatnicy podatku od towarów i usług. W przypadku osoby fizycznej, będącej w związku małżeńskim w roku kalendarzowym, w którym wydano pozwolenie na budowę, warunek nieukończenia 36 lat do końca roku kalendarzowego, w

*Prawo do zwrotu  
wydatków przysługuje pod  
warunkiem, że osoba  
fizyczna lub jej małżonek  
nie ubiegali się o zwrot.*

<sup>80</sup> Ustawa z dnia 29 sierpnia 2005 r. o zwrocie osobom fizycznym niektórych wydatków związanych z budownictwem mieszkaniowym Dz. U. nr 177, poz. 1468, z późn. zm.

którym wydano pozwolenie na budowę, dotyczy młodszego z małżonków. Natomiast warunek dotyczący nieposiadania przez osobę fizyczną budynku jednorodzinnego, lokalu mieszkalnego lub nie przysługiwania jej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu dotyczy obojgu małżonków (warunki te nie dotyczą osób wychowujących minimum troje dzieci). Zwrot wydatków dokonywany jest na wniosek osoby fizycznej, który należy złożyć w Urzędzie Skarbowym. Osoba fizyczna może ubiegać się o taki zwrot tylko jeden raz, nie później niż do dnia 31 grudnia roku, w którym zgodnie z prawem miało miejsce przystąpienie do użytkowania wybudowanego lokalu lub domu. Do wniosku należy dołączyć kopie pozwolenia na budowę oraz kopie faktur dokumentujących poniesione wydatki<sup>81,82</sup>.

Osoba fizyczna, która poniosła wydatki na zakup materiałów budowlanych związanych z budową, przebudową, nadbudową lub rozbudową pierwszego lokalu mieszkalnego czy też domu jednorodzinnego przed 1 stycznia 2014 r., również ma prawo ubiegać się o zwrot części tych wydatków na obowiązujących zasadach. Wniosek o zwrot części poniesionych wydatków związanych z zakupem materiałów budowlanych, które zostały udokumentowane fakturami wystawionymi dla osoby fizycznej w okresie:

- od 1 maja 2004 r. do 31 grudnia 2005 r. – należy złożyć nie później niż do 31 grudnia 2014 r.
- od 1 stycznia 2006 r. do 31 grudnia 2007 r. – należy złożyć nie później niż do 31 grudnia 2015 r.
- od 1 stycznia 2008 r. do 31 grudnia 2009 r. – należy złożyć nie później niż do 31 grudnia 2016 r.
- od 1 stycznia 2010 r. do 31 grudnia 2011 r. – należy złożyć nie później niż do 31 grudnia 2017 r.
- od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2013 r. – należy złożyć nie później niż do 31 grudnia 2018 r.

W sytuacji złożenia wniosku po raz pierwszy po 31 grudnia 2013 r. limity kwoty zwrotu obliczane są zgodnie z obowiązującymi zasadami i obejmują okresy liczone od daty złożenia wniosku do dnia 31 grudnia 2018 r. Do spraw wszczętych i niezakończonych przed dniem 1 stycznia 2014 r. obowiązują przepisy dotychczasowe<sup>83</sup>.

Naczelnik Urzędu Skarbowego wydaje decyzję w sprawie zwrotu wydatków w terminie do 4 miesięcy od daty złożenia wniosku. Określa w niej kwotę dotyczącą zwrotu wydatków z zastrzeżeniem, że Urząd Skarbowy może dokonać zwrotu kwoty wykazanej we wniosku bez wydania decyzji. Zwrot wydatków musi nastąpić w terminie 25 dni od dnia doręczenia decyzji lub w terminie do 4 miesięcy od dnia złożenia wniosku w przypadku braku wydania decyzji. Kwota zwrotu

<sup>81</sup> Ustawa z dnia 29 sierpnia 2005 r. o zwrocie osobom fizycznym niektórych wydatków związanych z budownictwem mieszkaniowym, Dz. U. nr 177, poz. 1468, z późn. zm.

<sup>82</sup> M. Kisiel, *Ranking kredytów hipotecznych „Mieszkanie dla młodych”*, <http://www.bankier.pl/wiadomosc/Ranking-kredytow-hipotecznych-Mieszkanie-dla-mlodych-wrzesien-2015-7279111.html>, 01.03.2016.

<sup>83</sup> M. Krasoń, *Mieszkanie dla Młodych poprawia swoje wyniki z każdym kwartałem*, <http://regiodom.pl/portal/wiadomosci/analizy-raporty/mieszkanie-dla-mlodych-poprawia-swoje-wyniki-z-kazdym-kwartalem>, 01.03.2016.

wydatków w przypadku nieposiadania zaległości podatkowych przez osobę fizyczną jest wypłacana w kasie, za pośrednictwem operatora pocztowego lub za pośrednictwem banku oraz spółdzielczej kasy oszczędnościowo-kredytowej<sup>84,85</sup>.

## 5. Efekty działania programu Mieszkanie dla Młodych

Pierwsze umowy w ramach funkcjonowania programu zostały zawarte już na początku stycznia 2014 roku. Niemniej jednak w roku 2014 wykorzystano jedynie jedną trzecią środków przeznaczonych na ten cel, w związku tym często można było spotkać się z nieprzychylnymi ocenami dotyczącymi programu. Należy jednak wziąć pod rozwagę fakt, że wynik ten jest ponad trzykrotnie wyższy w porównaniu z tym osiągniętym przy realizacji programu Rodzina na Swoim. Wówczas po roku trwania podpisano zaledwie 4066 umów. Odnotowano, że w 2014 r. najwięcej wniosków o dofinansowanie kredytu wpłynęło w grudniu. W ramach programu w ostatnim miesiącu 2014 roku zaakceptowano aż 2,2 tysiące wniosków o dofinansowanie. Dla porównania w pierwszym miesiącu wdrożenia programu (styczeń 2014 r.) zaakceptowano jedynie 659 wniosków. W 2014 roku udzielono wsparcia finansowego na łączną kwotę 319.119.774,32 zł. Odpowiednio do tej liczby najwyższą kwotę stanowiły dopłaty do kredytów na zakup lokalu mieszkalnego - łącznie 311.103.142,64 zł, na budowę domu jednorodzinnego przeznaczono natomiast 8.016.631,68 zł. Można zauważyć, iż beneficjenci znacznie częściej decydują się na skorzystanie z programu przy zakupie mieszkania niż na budowę domu. Podczas gdy w 2014 roku złożono 13648 wniosków o finansowe wsparcie do kredytu na zakup mieszkania, o pomoc przy budowie domu jednorodzinnego ubiegało się jedynie 320 beneficjentów, którzy otrzymali wsparcie<sup>86</sup>.

*W 2014 roku udzielono wsparcia finansowego na łączną kwotę 319.119.774,32 zł.*

W 2014 roku w ramach funkcjonowania programu średnia powierzchnia mieszkań na które zostało udzielone wsparcie finansowe wyniosła 53,17 m<sup>2</sup>. Z kolei średnia wielkość zakupionych domów to 84,17 m<sup>2</sup>. Niestety, w pierwszym roku funkcjonowania programu zaobserwowano niski udział rodzin wielodzietnych w programie. W 2014 roku tylko 7 proc. zaakceptowanych wniosków zostało złożonych przez rodzin z dwójką dzieci. W przypadku rodzin z trójką dzieci liczba tych wniosków była jeszcze mniejsza i obejmowała jedynie 1 proc. ogółu. Na czas trwania programu

<sup>84</sup> J. Bagatela, *Oczekiwana rewolucja w prawie budowlanym; czy proces inwestycyjny wreszcie przyspieszy?*, „Jurysta”, Warszawa 2014, nr 04, s. 28-29.

<sup>85</sup> B. Turek, *Co siódme używane mieszkanie można kupić z dopłatą*, <http://www.bankier.pl/wiadomosc/Co-siodme-uzywane-mieszkanie-mozna-kupic-z-doplata-7279588.html>, 01.03.2016.

<sup>86</sup> A. Zwoliński, *Mieszkanie dla młodych z nowymi limitami. Jakie zmiany?*, <http://www.money.pl/gospodarka/wiadomosci/arttykul/mieszkanie-dla-mlodych-z-nowymi-limitami,108,0,1755244.html>, 01.03.2016.

zaakceptowano 6203 wniosków złożonych przez małżeństwa w porównaniu do 7765 wniosków złożonych przez osoby samotne. Niestety do końca 2014 roku ze wsparcia państwa przy zakupie mieszkania w ogóle nie skorzystały osoby samotne z trójką dzieci. Na ilość zakupionych lub wybudowanych lokali mieszkalnych ma wpływ przede wszystkim cena lokalu lub też koszt jego budowy. Limit cenowo – kosztowy, który predysponuje docelowego kredytobiorcę do otrzymania wsparcia finansowego, określany jest na podstawie iloczynu średniej arytmetycznej wartości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 metra kwadratowego powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, który obowiązuje w gminie, w której znajduje się lokal mieszkalny. Zróżnicowanie wartości tego wskaźnika wpłynęło na liczbę i kwotę udzielonego wsparcia finansowego w poszczególnych województwach i miastach. Największy udział w ogólnej liczbie i kwocie dofinansowania odnotowano dla Warszawy oraz województwa mazowieckiego, najmniejszy z kolei dla Opola i województwa opolskiego. W ciągu roku funkcjonowania programu Mieszkanie dla Młodych najwięcej wniosków złożono w województwie mazowieckim (2881 wniosków), pomorskim (2713 wniosków) i wielkopolskim (2467 wniosków). Najmniejszą liczbę wniosków na zakup mieszkań w ramach programu MdM złożono w województwie opolskim (141 wniosków) oraz świętokrzyskim (175 wniosków). Dostępne dane ukazują, iż program ten cieszy się coraz większą popularnością wśród młodych ludzi<sup>87</sup>.

*Najmniejszą liczbę wniosków złożono w województwie opolskim oraz świętokrzyskim.*

W ostatnich trzech miesiącach 2015 roku po wprowadzeniu zmian zasad programu zaobserwowano wyraźny wzrost liczby nowych umów kredytowych. W kwartale tym wnioski złożyło około 15 tys. klientów, co stanowiło liczbę ponad dwukrotnie większą w porównaniu z kwartałem poprzedzającym. W związku z tym statystyki dotyczące 2015 roku również uległy znacznej zmianie. W całym ubiegłym roku wykorzystano prawie 85% kwoty zarezerwowanej na ten cel czyli ok 615 mln zł. Wiele wniosków złożonych w tym okresie dotyczyło także wypłat zaplanowanych na rok 2016. W dniu 31 grudnia 2015 roku zablokowanych było już 370 mln zł z puli 730 mln zł przeznaczonych na 2016 rok. Natomiast w lutym 2016 roku wpłynęło 5 912 wniosków o dofinansowanie na łączną kwotę 156,70 mln zł. Doprowadziło to do sytuacji, iż 16 marca 2016 roku skończyły się pieniądze na dopłaty przeznaczone na roku 2016 i

<sup>87</sup> A. Zwoliński, *Mieszkanie dla młodych. Rekordowa końcówka 2015 roku*, <http://www.money.pl/gospodarka/wiadomosci/artukul/mieszkanie-dla-mlodych-rekordowa-koncowka,60,0,1691964.html>, 01.03.2016.

instytucje kredytujące zaprzestały przyjmowanie wniosków o dofinansowanie na ten rok. Istnieje jednak możliwość uzyskania wsparcia ze środków przeznaczonych na rok 2017 oraz 2018<sup>88</sup>.

Wstrzymanie przyjmowania wniosków na 2016 rok spowodowało, iż otrzymanie dopłaty na zakup mieszkania z rynku wtórnego jest niemożliwe. Oznacza to, że osoba, która chce zakupić mieszkanie i uzyskać dopłatę może to zrobić, ale pod warunkiem, że harmonogram płatności będzie zakładał opłacenie ostatniej transzy za rok lub za dwa. Niestety niezwykle trudno jest znaleźć sprzedającego, który zgodzi się oddać mieszkanie w tym roku, a całkowitą należność odebrać w kolejnym. Z kolei zaś deweloperzy są skłonni zmieniać harmonogramy płatności tak, aby mieszkanie uzyskało dopłatę. Pomimo wykorzystania całej puli pieniężnej oraz podwyższenia wymogu dotyczącego wkładu własnego do 15% pierwszy kwartał 2016 roku został uznany za najbardziej owocny pod względem sprzedaży mieszkań. W okresie tym w Warszawie sprzedano 5,1 tys. lokali, w Krakowie 2,6 tys., a we Wrocławiu 2,3 tys. Według statystyk 25% kupowanych mieszkań otrzymuje dofinansowanie w ramach programu. W całym 2015 roku w największych Polskich miastach deweloperzy sprzedali ok. 51,9 tys. mieszkań. Średnia cena mieszkań oferowanych przez deweloperów ustabilizowała się, a co ciekawe porównując koniec 2015 roku do końcówki 2014 roku w Poznaniu (-2,99%), Krakowie (-1,49%) i we Wrocławiu (-1,64%) okazała się nawet nieco niższa. W związku z tym, iż budowa mieszkań na które ma być udzielone dofinansowanie ma być zakończona do 2018 roku szacuje się, iż 2015 rok jest ostatnim momentem na rozpoczęcie budowy przez deweloperów. W efekcie może to spowodować w najbliższych miesiącach wzrost podaży stosunkowo tanich mieszkań<sup>89,90</sup>.

Analizując wpływ programu na ceny mieszkań należy wziąć pod uwagę czynnik związany z limitami programu. W miastach, gdzie limity programu były bliższe cenom rynkowym deweloperzy znacznie rzadziej dostosowywali swoją ofertę do tych cen. Beneficjenci programu, którzy stanowili w tych miastach główną grupę nabywców dokonywali zakupu przede wszystkim ze względu na możliwość otrzymania dopłaty, a nie samej ceny. Natomiast w miastach, gdzie ceny mieszkań były znacznie wyższe aniżeli limity programu deweloperzy co prawda obniżali ceny niestety jednak rzadko udawało się dopasować je do tych przedstawionych w programie. Nie mniej jednak i w tych miastach znacznie wzrosła liczba sprzedanych lokali, ponieważ atrakcyjna stała się już sama możliwość zakupu

<sup>88</sup> K. Wojewoda-Leśniewicz, *Skończyły się pieniądze na dopłaty MdM w tym roku. Banki będą odrzucać wnioski*, <http://www.bankier.pl/wiadomosc/Skonczyly-sie-pieniadze-na-doplatty-MdM-w-tym-roku-Banki-beda-odrzucac-wnioski-7337502.html>, 18.03.2016.

<sup>89</sup> E. Szczerbak, *MdM: trudno znaleźć odpowiednie mieszkanie na rynku wtórnym*, <http://www.polskieradio.pl/42/277/Artykul/1605865,MdM-trudno-znalezc-odpowiednie-mieszkanie-na-ryнку-wtornym>, 16.08.2016.

<sup>90</sup> M. Wielgo, *MdM napędza deweloperom klientów. A co z cenami mieszkań?*, <http://wyborcza.biz/biznes/1,147761,19541584,mdm-napedza-deweloperom-klientow-a-co-z-cenami-mieszkan.html>, 16.08.2016.

mieszkania w niższej cenie nawet bez otrzymania dofinansowania. Przyjmuje się, iż Mieszkanie dla Młodych wygenerowało dwukrotnie więcej transakcji niż te, które się formalnie do niego zalicza. Wpływ programu na ceny mieszkań podkreśla przede wszystkim fakt, iż po podniesieniu limitów cenowych w III kwartale 2015 roku zauważono wzrost cen mieszkań w kwartale IV<sup>91</sup>.

## 6. Podsumowanie

Program Mieszkanie dla Młodych już przed rozpoczęciem przyjmowania wniosków wzbudzał wśród społeczeństwa wiele kontrowersji i sprzeciwu. Do dziś wielu uważa, iż został on wprowadzony tylko i wyłącznie po to by deweloperzy oraz instytucje kredytujące mogły wzbogacać się kosztem społeczeństwa. Zgłaszane postulaty odnośnie zasad programu dotyczą przede wszystkim dużej liczby wymogów, które musi spełnić nabywca, aby otrzymać wsparcie finansowe. Do najbardziej kontrowersyjnych należy fakt, że przeznaczony jest on tylko i wyłącznie dla beneficjentów, którzy nie ukończyli 35 roku życia, nie posiadali nigdy wcześniej nieruchomości, a kupowane przy wsparciu programu mieszkanie nie może być sprzedane lub wynajęte przed upływem 5 lat. Wprowadzona nowelizacja spowodowała, że pierwsze i drugie z zastrzeżeń nie dotyczy już rodzin, które wychowują co najmniej trójkę dzieci. Ostatnie z kolei musi zostać zachowane, ponieważ gwarantuje to, iż z dopłaty skorzystają rzeczywiście Ci, którzy tej pomocy potrzebują. Kontrowersje wzbudzają także wymogi określone co do ceny za metr kwadratowy nieruchomości w danym regionie, które często są nieadekwatne do cen obowiązujących na rynku<sup>92,93</sup>.

Warto zauważyć, że program Mieszkanie dla Młodych pomimo, że zawiera wiele ograniczeń cieszy się coraz większym zainteresowaniem. Mimo iż oferowana kwota jest niewielka, to należy wziąć pod uwagę, że przez wiele lat młodzi ludzie musieli dokonywać zakupu swoich pierwszych mieszkań bez żadnego wsparcia. Ważny jest aspekt ciągłej modyfikacji programu przez ustawodawcę. Trwające nieustannie prace legislacyjne dążą do tego, aby był on bardziej przystępny dla odbiorców, a grupa beneficjentów korzystających ze wsparcia mogła się stale powiększać. Dodatkowo z każdym kwartałem dokonywane są zmiany limitów cen powierzchni mieszkań tak, aby stały się coraz bardziej zbliżone do cen obowiązujących na rynku nieruchomości. Dokonywane zmiany wpływają także na to, iż program przybiera coraz większe wartości prorodzinne, a przy ujemnym przyroście naturalnym w

<sup>91</sup> K. Kuniewicz, Program Mieszkanie dla Młodych oddziałuje na ceny i sprzedaż mieszkań, <http://www.reas.pl/komentarze/program-mieszkanie-dla-mlodych-oddzialuje-na-ceny-i-sprzedaz-mieszkan>, 16.08.2016.

<sup>92</sup> A. Zwoliński, *Duże zmiany w MdM. Sprawdź, czy zyskasz dopłatę do kredytu mieszkaniowego*, <http://www.money.pl/gospodarka/wiadomosci/artkul/duze-zmiany-w-mdm-sprawdz-czy-zyskasz,62,0,1724734.html>, 01.03.2016.

<sup>93</sup> M. Krasoń, *Plusy i minusy Mieszkania dla Młodych*, <https://homebroker.pl/artykuly/analizy/1465-rynek-wtorny-zmieni-oblicze-mieszkania-dla-mlodych>, 01.03.2016.

naszym państwie odgrywa to istotne znaczenie. Do najistotniejszy wprowadzonych zmian bez wątplenia należy to, iż rodziny i osoby wychowujące co najmniej trójkę dzieci nie są ograniczone limitem wieku. Istotną zmianą jest również zniesienie wymogu kupna jedynie pierwszego mieszkania dla beneficjentów z co najmniej trójką dzieci. Dzięki wprowadzonym zmianom takie rodziny w ramach programu będą mogły dokonać zakupu większego lub bardziej komfortowego lokum. Ponadto wprowadzane zmiany mają zwiększyć udział beneficjentów programu we wszystkich regionach państwa, a nie tylko w dużych miastach. Spowodowane jest to między innymi poprzez wprowadzenie możliwości zakupu mieszkań od spółdzielni mieszkaniowych, a także powstałych w wyniku przebudowy np. starej kamienicy lub innego obiektu czy też po prostu pochodzących z rynku wtórnego<sup>94,95</sup>.

Zainteresowanie programem pomimo kontrowersji ze strony społeczeństwa z każdym kwartałem zwiększa się. Nie mniej jednak program Mieszkanie dla Młodych wymaga ciągłych zmian ustawodawczych w celu dostosowania jego założeń do aktualnej sytuacji na rynku, z uwzględnieniem zapotrzebowania i interesów beneficjentów. Prawdopodobnie z każdym kolejnym rokiem funkcjonowania programu, na skutek wprowadzonych zmian będzie można zaobserwować znaczne zwiększenie liczby osób, które skorzystają z pomocy państwa w nabyciu własnego mieszkania. Niestety nie ma możliwości zwiększenia limitów środków pieniężnych przeznaczonych na te cele ze względu na to, iż limity te zostały zapisane w ustawie o MdM. Beneficjent, który chciałby w przyszłości skorzystać z programu Mieszkanie dla Młodych powinien jak najszybciej złożyć wniosek o dofinansowanie w roku 2017 lub 2018, gdyż z każdym miesiącem pula środków przeznaczonych na ten cel zmniejsza się. Niestety z najnowszych informacji wynika, iż rządzący nie zamierzają kontynuować tego programu, a jedynie wspomagać obywateli poprzez przeznaczenie środków na budownictwo mieszkaniowe oraz powstanie oszczędnościowych kas budowlanych. Nie mniej jednak należy mieć nadzieję, iż w 2018 roku zostanie stworzony nowy program oferujący pomoc młodym Polakom w zakresie zakupu mieszkań<sup>96,97</sup>.

---

<sup>94</sup> M. Szewczyk, *Jakie zmiany wprowadzi nowelizacja programu „Mieszkanie dla Młodych”?*, <http://mieszkaniemdlamlodych.com/jakie-zmiany-wprowadzi-nowelizacja-programu-mieszkanie-dla-mlodych/>, 01.03.2016.

<sup>95</sup> M. Kisiel, *MIR: Już ponad 20 tys. umów na dopłaty w programie MdM*, <http://www.bankier.pl/wiadomosc/MIR-Juz-ponad-20-tys-umow-na-doplatty-w-programie-MdM-3335475.html>, 01.03.2016.

<sup>96</sup> M. Krasoń, *Rynek wtórny zmieni oblicze Mieszkania dla Młodych*, <https://homebroker.pl/artykuly/analizy/1465-rynek-wtorny-zmieni-oblicze-mieszkania-dla-mlodych>, 01.03.2016.

<sup>97</sup> K. Wojewoda-Leśniewicz, *Koniec MdM w 2018. Środków na dopłaty zabraknie wcześniej?*, <http://www.bankier.pl/wiadomosc/Koniec-MdM-w-2018-Srodkow-na-doplatty-zabraknie-wczesniej-7294712.html>, 18.03.2016.

### *O autorze*

Patryk Kołodyński jest magistrem prawa, absolwentem studiów prawniczych na Wydziale Prawa i Administracji Uniwersytetu Opolskiego oraz studiów podyplomowych z zakresu audytu wewnętrznego na Wydziale Zarządzania, Informatyki i Finansów Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu. Obecnie prawnik oraz audytor wewnętrzny. Ekspert finansowy w zespołach kontrolnych oraz audytowych z ramienia NCBR. Głównym obszarem zainteresowań jest prawo finansowe, gospodarcze oraz medyczne.

### *Streszczenie*

Pojęcie mieszkania oraz mieszkalnictwa ewoluowało przez lata. Niezmiennym pozostało jednak to, że człowiek nadal poszukuje siedziby, która zaspokoi jego najbardziej elementarne potrzeby mieszkaniowe. W realizacji zaspokojenia potrzeby posiadania mieszkania nieoceniona jest rola państwa oraz samorządów terytorialnych, które prowadząc politykę mieszkaniową pomagają obywatelom w kupnie mieszkania. Obowiązek ten wynika z art. 75 ust. 1 Konstytucji RP z 2 kwietnia 1997 r. W tym celu w styczniu 2014 roku został uruchomiony nowy rządowy program- Mieszkanie dla Młodych. Zasadniczym celem programu jest stanowanie wsparcia w zakupie pierwszego mieszkania. Program Mieszkanie dla Młodych realizowany jest przez Bank Gospodarstwa Krajowego wraz z Ministerstwem Infrastruktury i Rozwoju oraz instytucjami kredytującymi. Pomoc polega na udzielaniu ze środków budżetu państwa dofinansowania wkładu własnego, który młodzi ludzie inwestują w swoje pierwsze własnościowe mieszkanie. Również osoby rozpoczynające budowę pierwszego domu jednorodzinnego mają możliwość na nowych zasadach skorzystać z częściowego zwrotu VAT na materiały budowlane. Program Mieszkanie dla Młodych jako forma zaspokajania potrzeb mieszkaniowych przez państwo ma swoje wady oraz zalety i podlega ciągłym modyfikacjom na skutek postulatów beneficjentów programu, instytucji kredytujących oraz deweloperów.

### *Summary*

The definition of the house and housing has been evaluating over the years. The only thing that has not changed is that human beings still look for a place that would satisfy their basic housing needs. The role of the State, local and regional authorities, which help the citizens in purchasing the houses, in order to meet the housing needs, is precious. The Basic duty come from art.75 part. 1 RP Constitution from 2 April 1997. In January 2014 the government created a new programme in order to solve the housing problems of young people - "Place to Live for Young". The principal objective of

the programme is drafting support in buying a first house. Program "Place to Live for Young " is implemented by the "Bank Gospodarstwa Krajowego" in cooperation with the Ministry of Infrastructure and Development and crediting institutions. It consist of providing an assistance from the State budget contribution of young people who are investing in their first own apartment. What is more the people who begin to build their own flat or a house will be able to partially receive VAT on the buildings materials. Programme " Place to Live for Young " as a way of meeting the housing needs by the State has its advantages and disadvantages and is subject to constant changes as result of demands above the beneficiaries of the program and the developers.